UỶ BAN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐÔNG SƠN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3183 /QĐ-UBND	*Đông Sơn, ngày 11 tháng 9 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn, thôn Hoàng Học, xã Đông Hoàng, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số: 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số: 4803/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Chủ tịch UBND huyện Đông Sơn về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư nông thôn, thôn Hoàng Học, xã Đông Hoàng, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Công văn số 5359/SXD-QH ngày 31/08/2020 của Sở Xây dựng Thanh Hoá về việc thống nhất Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư nông thôn, thôn Hoàng Học, xã Đông Hoàng, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn, thôn Hoàng Học, xã Đông Hoàng, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới khu đất lập quy hoạch:

Phạm vi, ranh giới:

Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính xã Đông Hoàng, huyện Đông Sơn. Phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: Trường tiểu học, trung học, mầm non và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp: Trạm y tế xã;

- Phía Tây giáp: Đất nông nghiệp;

- Phía Đông giáp: Dân cư hiện trạng;

* Quy mô nghiên cứu quy hoạch:

+ Quy mô diện tích Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: 110.674,10 m^2;

* Quy mô dân số khoảng: 1.800 người.

2. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch:

Là khu ở dân cư mới kết hợp chỉnh trang khu dân cư hiện hữu bao gồm nhà ở chia lô, nhà ở biệt thự kết hợp đất công trình công cộng, công viên cây xanh, thể thao, nhà văn hóa...

3. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

Điểm dân cư xã Đông Hoàng có quy mô diện tích khoảng 110.674.10m^2, dân số khoảng: 1.800 người.

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất khu dân cư:

+ Đất ở: 25 - 30 m^2/người;

+ Đất công trình công cộng: 3,0 - 5,0 m^2/người.

+ Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao: 5,0 - 7,0 m^2/người.

b) Các chỉ tiêu xây dựng công trình

Công trình nhà ở chia lô: Tầng cao trung bình 02 - 05 tầng, mật độ xây dựng từ 80% - 100%.

Công trình nhà ở biệt thự: Tầng cao trung bình 02 - 03 tầng, mật độ xây dựng từ 60 - 70%.

Công trình công cộng: Tầng cao trung bình từ 01 - 02 tầng, mật độ xây dựng từ 20% - 45%.

c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông: Đất giao thông 25 - 30%; Chiều rộng 1 làn xe 3,75m;

- Cấp nước:

+) Nước sinh hoạt: 150 l/người/ng.đ, tỉ lệ cấp nước 10%;

+) Nước cho CTCC: 10% lưu lượng nước sinh hoạt;

+) Nước tưới rửa: 0,5 l/m2;

+) Nước chữa cháy: 15l/s tính cho một họng chữa cháy trong 3 giờ;

+) Nước thất thoát, rò rỉ: 15% tổng lưu lượng các loại nước trên;

- Cấp điện:

+) Cấp điện sinh hoạt: 1500 KW/người/ năm;

+) Nhà ở liền kề và căn hộ thấp tầng: 3 KW/hộ; Nhà ở biệt thự 5 KW/hộ;

- Thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường:

+) Nước thải sinh hoạt: thu gom và xử lý ≥80% lưu lượng cấp nước;

+) Chất thải rắn: chỉ tiêu phát sinh 1 kg/người/ngđ, tỉ lệ thu gom ≥ 95%.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Khu vực quy hoạch được nghiên cứu thiết kế với một số chức năng chính: khu nhà ở kiểu chia lô, khu nhà ở có vườn kiểu biệt thự, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tầng cao (tầng)	MĐXD (%)	Tỷ lệ
1	Đất ở mới	37.355			33,74
1.1	*Đất ở dạng liền kề (265 lô)*	*33.168*			*29,96*
	LK-01 (24 lô)	3.004	02-05	80-100	
	LK-02 (12 lô)	1.719			
	LK-03 (46 lô)	5.364			
	LK-04 (42 lô)	5.060			
	LK-05 (15 lô)	1.860			
	LK-06 (16 lô)	1.798			
	LK-07 (24 lô)	3.211			
	LK-08 (21 lô)	2.497			
	LK-09 (23 lô)	3.389			
	LK-10 (42 lô)	5.267			
1.2	*Đất ở dạng biệt thự (18 lô)*	*4.187*			*3,78*
	BT-01 (09 lô)	1.860	02-03	60-70	
	BT-02 (09 lô)	2.327			
2	Đất ở hiện trạng	23.667,74			17,6
3	Đất cây xanh, TDTT	11.247			10,16
4	Đất bãi đỗ xe	1.316			1,19
5	Đất nhà văn hóa	1.782	01-02	20	1,61
6	Đất giáo dục (mở rộng trường mầm non)	2.316	01-03	40-45	2,09
7	Đất giao thông, HTKT	32.990,36			33,6
	Tổng	**110.674,1**			**100**

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Cơ cấu sử dụng đất:

- Khu công cộng: với quy mô dân số dự kiến khoảng 1.800 người trong phạm vi lập quy hoạch, dự kiến bố trí 01 công viên cây xanh thể thao tại trung tâm khu ở đảm bảo cho người dân có đầy đủ tiện ích cần thiết. Công trình công cộng đều được lựa chọn ở vị trí trung tâm khu phố, thuận lợi về giao thông, địa hình, hướng tiếp cận của người dân. Đất cây xanh – thể thao khoảng 11.247 m^2 là khoảng xanh điều hòa không khí không chỉ cho khu ở mà còn cho cả khu vực lân cận.

- Khu nhà ở kiểu chia lô: tổ chức các khối nhà liền kề có chiều dài phù hợp, các lô được bố trí dọc 2 bên tuyến đường, trung bình khoảng 60,0m các dãy nhà thì tổ chức các khoảng lưu không với chiều rộng ít nhất 4m đảm bảo cảnh quan khu dân cư.

b) Phân khu chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất ở kiểu chia lô: Quy mô: 33.168 m^2; Mật độ xây dựng 80-100%. Tầng cao tối đa 05 tầng; Diện tích lô 90-270,0m^2/lô đất; Kích thước lô điển hình 6x20m và 5x20m;

- Đất xây dựng nhà ở biệt thự: 4.187 m^2;

- Đất công viên: Quy mô: 11.247 m^2;

- Đất giao thông: 32.990,36 m^2

- Đất nhà văn hóa: 1.782 m^2

- Đất bãi đỗ xe: 1.316 m^2

- Đất mở rộng trường mầm non: 2.316 m^2

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông:

Do các lô đất chủ yếu là đất ở liền kề và đất ở biệt thự nên mạng lưới giao thông được tổ chức theo dạng ô bàn cờ để thuận lợi cho việc kết nối, tiết kiệm tối đa quỹ đất.

* Quy mô các mặt cắt:

Mặt cắt 1-1:

+ Lộ giới : 13,5m
+ Lòng đường xe chạy : 7,5m
+ Vỉa hè : 3,0 x 2 = 6,0m

Mặt cắt 2-2:

+ Lộ giới : 18m
+ Lòng đường xe chạy : 8,0m
+ Vỉa hè : 5,0 x 2= 10,0m

Mặt cắt 3-3:

+ Lộ giới : 5,5m

+ Lòng đường xe chạy : 5,5m

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

- Do địa hình hiện trạng chủ yếu là trồng lúa, cao độ thấp nên chủ yếu san nền là đắp. Hướng dốc và lưu vực thoát nước không thay đổi so với hiện trạng. Cao độ khống chế về cơ bản là tuân thủ theo cao độ tại khu vực và Quy hoạch vùng.

- Độ dốc san nền trong các ô đất từ 0,4 - 0.6%: không gây mất mỹ quan và thuận lợi cho việc xây dựng công trình.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, với độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức H=0,05m.

- Khối lượng san nền được tính theo phương pháp lưới ô vuông 10 x 10 m.

b) Quy hoạch thoát nước mưa

- Quy hoạch hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Trên cơ sở quy hoạch chiều cao, hệ thống thoát nước mưa được thiết kế chia làm 1 lưu vực. Nước mưa được thu gom bằng các ga thu vào hệ thống ống cống bê tông D300, D600 dọc theo tim các tuyến đường giao thông, sau đó dồn về cống D800 đấu nối ra các mương hiện trạng. Giai đoạn đầu, khi hệ thống thoát nước mưa trên toàn khu dân cư chưa hoàn thiện, cống D800 đấu nối với mương tiêu nội đồng hiện có phía Đông Nam ranh giới nghiên cứu. Giai đoạn sau, cống D800 sẽ được đấu nối ra hệ thống thoát chung của đô thị và thoát về kênh tiêu.

- Mạng lưới mương thoát được bố trí phân tán để giảm kích thước đường mương. Độ dốc dọc mương lấy tối thiểu là 0.3% và độ sâu đáy rãnh ban đầu H=0,6m. Ga thăm thu có khoảng cách 30m/1ga.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn cấp nước lấy từ đường ống cấp nước D160 trên tuyến đường nối QL47 do chi nhánh cấp nước Đông Sơn thuộc Công ty Cổ phần cấp nước Thanh Hóa quản lý.

Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và mọi nhu cầu khác.

- Tuyến chính sử dụng ống HDPE D110 để phân phối và phục vụ công tác cứu hỏa.

- Các tuyến nhánh dịch vụ sử dụng ống HDPE D63.

- Độ sâu chôn ống phụ thuộc độ dốc đường, trung bình chôn sâu 0.7m so với mặt hè.

6.4. Quy hoạch thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được thu dẫn theo một mạng lưới riêng biệt và dẫn về trạm xử lý nước thải chung của khu vực nghiên cứu.

- Nhu cầu thoát được tính bằng 85% nhu cầu cấp nước sinh hoạt.

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch :i $\geq$ imin = 1/D.

- Trong giai đoạn đầu khi hệ thống thoát nước thải của đô thị chưa hoàn thiện, hệ thống thoát nước thải được đấu nối với hệ thống thoát nước mưa ở cuối hệ thống, giai đoạn sau sẽ đấu nối với hệ thống thoát nước thải chung của đô thị.

- Hệ thống thoát nước bẩn sử dụng rãnh xây B300, khoảng cách giữa cách ga thăm từ 45-55m.

- Trong quá trình thi công, hệ thống thoát nước bẩn có thể được vi chỉnh nhỏ kết hợp với việc bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác.

6.5. Quy hoạch quản lý chất thải rắn:

Trên dọc tuyến đường bố trí các thùng rác nằm dọc tuyến, bán kính phục vụ của mỗi thùng 25-30m. Các thùng đựng rác này cần đặt tại những vị trí dễ nhìn, dễ thấy, ngoài ra còn phải mang tính chất thẩm mỹ. Rác thải được thu gom 100% chuyển về xử lý rác tại khu xử lý rác thải của thị xã.

6.6. Quy hoạch cấp điện – chiếu sáng

Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực dự kiến là: 727 KVA

** Nguồn điện:*

Nguồn điện cấp cho trạm biến áp trong khu vực nghiên cứu được lấy nguồn từ đường điện trung áp 10kV thuộc lộ 981 nhánh rẽ Đông Hoàng.

** Trạm biến áp:*

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu đô thị xây dựng mới 02 trạm biến áp 10(22)/0,4kV kiểu ki ốt có công suất 560 KVA.

** Đường điện trung thế:*

Toàn bộ tuyến đường dây trung thế 10kV hiện có là tuyến đường dây trên không đang đi trên mặt bằng quy hoạch, sẽ được di chuyển dọc theo đường giao thông.

Tuyến đường dây trung áp 22kV cấp điện cho các trạm biến áp xây dựng mới được thiết kế đi ngầm dọc theo các tuyến đường, phù hợp với mặt bằng. Dây dẫn dùng cáp lõi đồng có ký hiệu Cu/PVC/XLPE/DSTA/PVC 24KV chôn trực tiếp trong đất ở độ sâu 0,7m. Phía trên và dưới cáp được rải 1 lớp cát đen. Trên cát đặt 1 lớp gạch chỉ bảo vệ cơ học cho tuyến cáp và lớp lưới ly lông báo hiệu tuyến cáp.

Cáp đi ngang qua đường ô tô cần được luồn trong ống thép chịu lực D150 để đảm bảo an toàn.

** Điện chiếu sáng:*

Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Sodium công suất 250W- 220V lắp trên cột thép bát giác 10m. Độ chói trung bình đạt 0,8 - 1 Cd/m^2.Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng ≤ 7,5m được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 30m.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Sơn:

- Phối hợp với UBND xã Đông Hoàng và các đơn vị liên quan tổ chức công bố rộng rãi nội dung Quy hoạch để nhân dân biết và thực hiện;

- Bàn giao tài liệu quy hoạch cho chính quyền địa phương để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt theo quy định của pháp luật;

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa và quản lý hệ thống mốc giới theo quy hoạch được duyệt;

2. Các đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện Đông Sơn; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Sơn; Chủ tịch UBND xã Đông Hoàng và Thủ trưởng các Phòng, Ban, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như điều 3, QĐ;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VP.

CHỦ TỊCH

Lê Trọng Thụ